

 Quantschnig.immo

**GRÜN. RUHIG.
HOCHWERTIG. IHR
NEUES ZUHAUSE IN
BESTLAGE VON
VIKTRING**

Objekt: PQ-95 | Banater Weg 6 | 9073 Viktring |



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-95	PLZ	9073
Stellplätze	2 Garagen	Ort	Viktring
Boden	Parkett	Betriebskosten	425,00 €
Heizungsart	Fernwärme	Mtl. Kosten (exkl. USt)	425,00 €
Küche	Einbauküche	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Fahrstuhl	Personenauf- zug	Objektart	Wohnung
Fahrradraum	Ja	Objekttyp	Erdgeschoss
Gartennutzung	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	82 m ²	Vermarktungs- art	Kauf
Anzahl Zimmer	4	Verfügbar ab	sofort
Anzahl Schlafzimmer	3	Baujahr	2016
Anzahl Badezimmer	1	Zustand	Gepflegt
Balkon/ Terrasse Fläche	17 m ²	HWB	37,5 kWh/(m ² a)
Anzahl Terrassen	1	Klasse HWB	A
		fGEE	0,65
		Klasse fGEE	A+

Beschreibung

In bester Wohnlage von Viktring, einem der begehrtesten Stadtteile Klagenfurts, steht diese gepflegte Gartenwohnung zum Verkauf. Sie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und einen traumhaft angelegten Garten – ideal für alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung wurde ursprünglich als 3-Zimmer-Einheit konzipiert und durch eine intelligente Raumteilung in eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung erweitert – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer. Die Umgestaltung ist mit geringem Aufwand jederzeit reversibel.

Das Wohnzimmer ist offen gestaltet, lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten mit knapp 200m². Ein großzügiges Gartenhaus und ein Hochbeet lässt das Herz eines Hobbygärtners höher schlagen. Die hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum, moderne Geräte und fügt sich harmonisch ins Wohnambiente ein. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Alle Räume punkten mit großzügigen Fensterflächen, die für ein angenehmes, natürliches Raumgefühl sorgen. Die Fußbodenheizung bietet behagliche Wärme im gesamten Wohnbereich.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenplätze sowie ein Kellerabteil mit maßgefertigten Einbauschränken, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle

Quantschnig.immo

Einzelpersonen, die Wert auf Qualität, Ruhe und Wohnkomfort legen – ohne auf die Vorteile einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns um weitere Informationen zu diesem Objekt zu erhalten. Wir stehen Ihnen rund um die Uhr für Fragen und Besichtigungstermine zu Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!!!

Mail: office@quantschnig-immobilien.at

Tel: 0660 / 81 31 452

Patrick Quantschnig

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger und zugleich zentraler Lage in Viktring. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen - Nahversorger, Apotheke, Cafés & Restaurants fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und das Stift Viktring in unmittelbarer Nähe
Öffentliche Verkehrsmittel mit direkter Anbindung ans Stadtzentrum direkt vor der Haustüre. Der Wörthersee, die Universität Klagenfurt sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

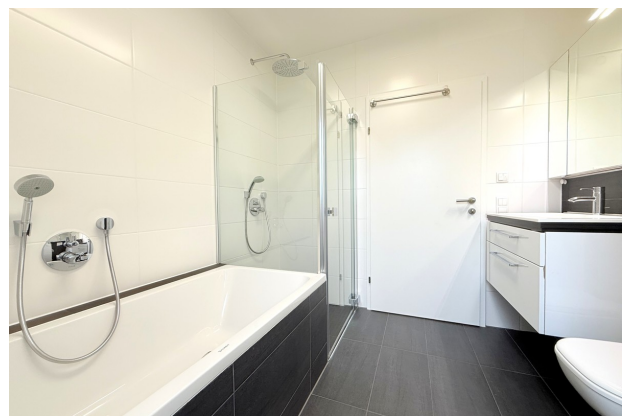
Viktring verbindet urbanes Wohnen mit Natur und Lebensqualität – der perfekte Ort für alle, die nicht auf Ruhe oder Infrastruktur verzichten möchten.

Objektfotos









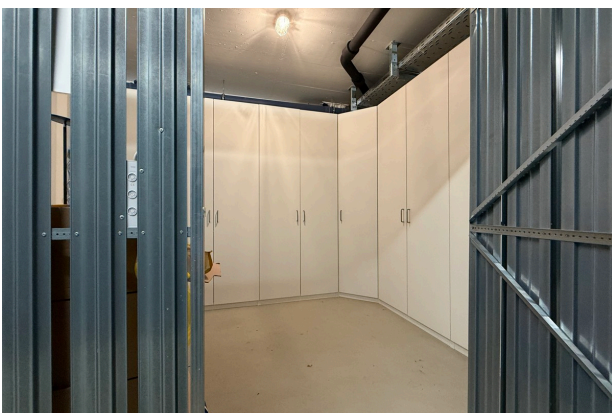
Quantschnig.immo



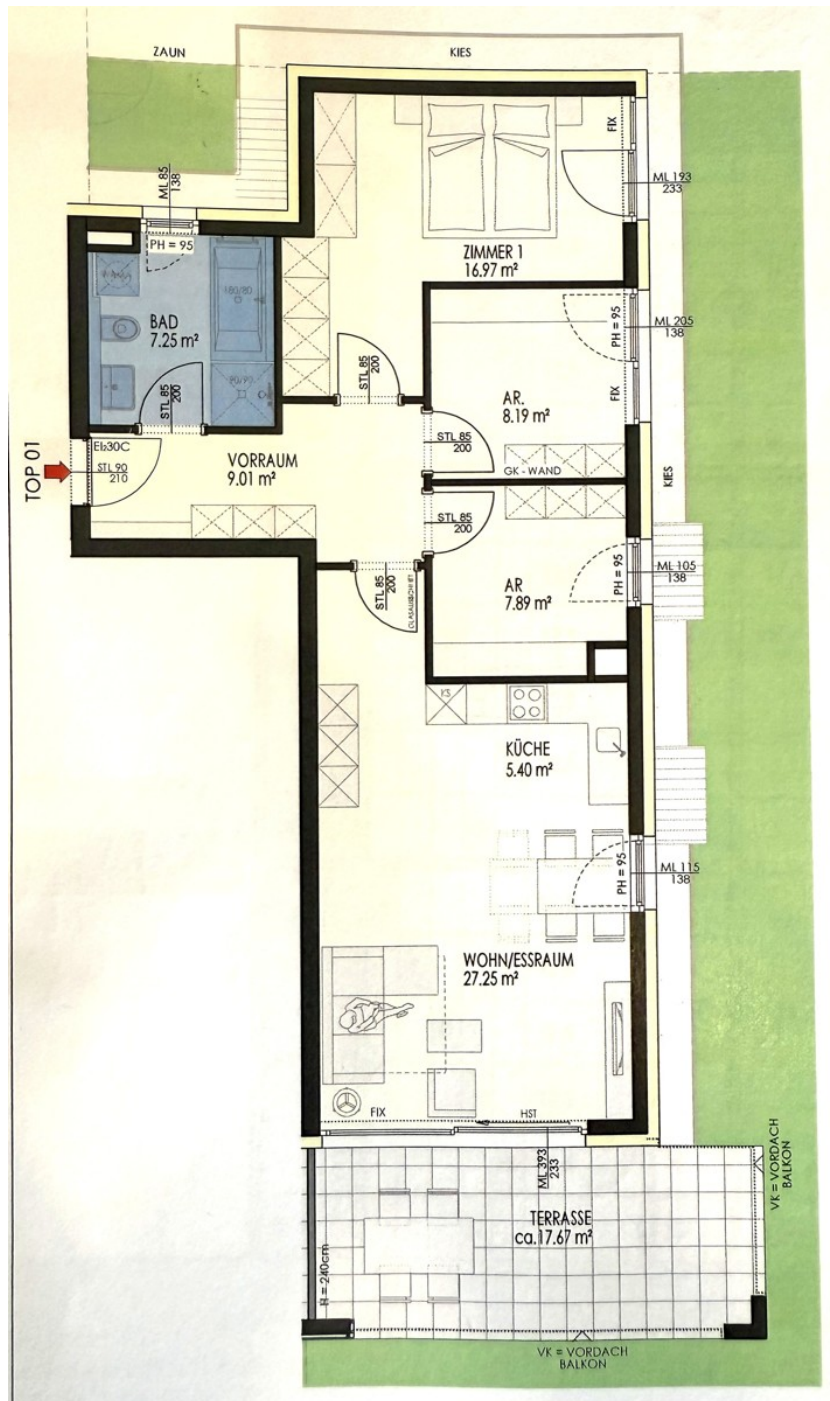
Quantschnig.immo



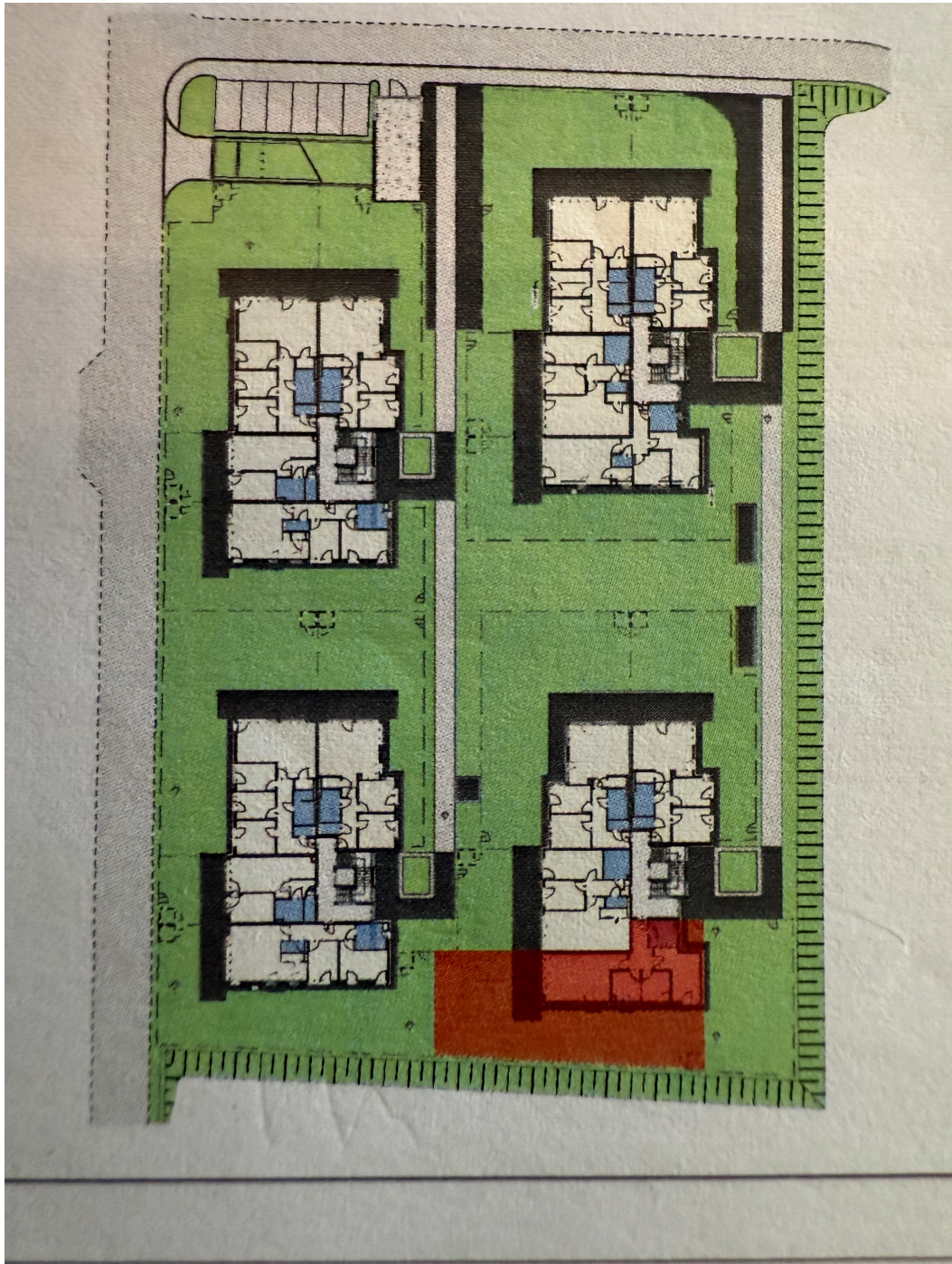
Quantschnig.immo



Grundriss



Lageplan



Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig
Quantschnig Immobilien
Koschatstraße 22
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: office@quantschnig.immo

Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d